

Standard di Adeguatezza degli Immobili

1. Ubicazione delle abitazioni:

- a. Le abitazioni residenziali saranno ubicate in aree residenziali sufficientemente distanti da sorgenti di sgradevoli rumori e odori e in condizioni salubri e sicure per i residenti.
- b. La distanza delle abitazioni residenziali, dovrebbero essere entro 30 minuti di percorso d'auto dall'entrata della Caserma Ederle su Via Aldo Moro.
- c. Non dovranno essere ubicate in zone di traffico limitato (ZTL).

2. Tipo di costruzione:

- a. Un singolo edificio non dovrà avere più di dodici abitazioni, deve essere strutturalmente solido, senza potenziali rischi per la salute e la sicurezza degli occupanti o loro ospiti. Il numero totale di abitazioni in un insediamento può comunque variare da un minimo di due, fino al numero che il Governo richiede al momento.
- b. Le abitazioni saranno da tre, quattro o cinque camere nelle quantità necessarie e richieste dalla Guarnigione dell'Esercito Statunitense.
- c. Saranno privilegiate case singole, villette a schiera e bifamiliari, con cortile privato recintato, con almeno un garage/posto auto coperto ed un parcheggio designato per ciascuna abitazione. Saranno anche presi in considerazione appartamenti ampi, con almeno un'area giochi erbosa condominiale per bambini e, in edifici con più di quattro appartamenti, un'area sufficiente ad installare le attrezzature minime di gioco, come un'altalena ed uno scivolo, con sufficiente spazio di sicurezza tra loro. Anche gli appartamenti avranno ciascuno almeno un garage/posto auto coperto e un posto auto assegnato. Le offerte di appartamenti devono essere per l'intero condominio e non per appartamenti con scale in comune con altri appartamenti *non offerti al Governo degli Stati Uniti d'America*.
- d. Particolare considerazione sarà data a edifici "verdi" che nella loro costruzione, nelle attrezzature/equipaggiamento o nella tecnologia abbiano utilizzato il concetto di risparmio energetico, e prevederanno risparmi sui futuri costi energetici.
- e. Il sito residenziale avrà un drenaggio appropriato e terreno stabile.

3. Accesso:

- a. Strade, marciapiedi e scalini forniranno, secondo necessità, un comodo accesso alle abitazioni e permetteranno la manovrabilità dei camion dei traslochi.

4. Disposizione:

- a. La disposizione delle abitazioni sarà progettata in modo pratico, con entrata indipendente per ognuna di esse, e con cucina, soggiorno e camere accessibili senza dover passare attraverso altre camere. Ci deve essere almeno un bagno per ogni

piano, tuttavia al pian terreno è comunque accettabile un ½ bagno (minimo water e lavandino) o un ¾ di bagno (minimo water, lavandino, e piatto doccia con box).

- b. In ciascuna abitazione residenziale ci dovrà essere uno spazio apposito o un locale di servizio separato, equipaggiato per l'installazione di una lavatrice e asciugatrice. Lo spazio dovrebbe essere adeguato per l'installazione di lavatrici ed asciugatrici preferibilmente di tipo Americano.

5. Dimensione delle abitazioni:

- a. La richiesta è di unità abitative da tre, quattro e cinque camere da letto e le offerte possono essere per una combinazione di tipologie delle camere, o per una o due tipologie solamente. Il numero totale di unità abitative offerte in ciascuna offerta rimane di due unità e la preferenza andrà a quelle offerte con 12 o meno abitazioni che possono essere consegnate e pronte ad essere occupate entro 12 mesi dalla presentazione dell'offerta.

La tavola sottostante è da utilizzarsi come guida per le dimensioni delle abitazioni, tuttavia le abitazioni che non raggiungano o superino tali misure potranno comunque essere considerate. Le dimensioni sono riferite per numero di camere da letto e sono espresse in metri quadri e piedi quadrati lordi. Con metri quadri/piedi quadri lordi è intesa come la superficie interna misurata dal perimetro esterno delle pareti esterne o della linea centrale dei muri di confine fra le unità di abitazione. La superficie lorda è comprensiva sia degli spazi finiti che non finiti, le scale, i ripostigli interni e le stanze di servizio. Dalla superficie lorda si escludono i garage, autorimesse/posti auto coperti, la superficie dell'apertura sul piano inferiore (doppia altezza), vespaio, l'area delle soffitte con meno di 152,4 centimetri (5 piedi) di altezza, ripostiglio/deposito attrezzi esterno, contenitori rifiuti, portici o rinchiusi con schermatura anti-insetti, terrazzi, patio, piattaforme, balconi e tettoia dell'ingresso. Nel caso di edifici di tipo appartamenti/condominio si utilizza lo stesso calcolo e si escludono dai metri quadri lordi le aree comuni ed i pozzi delle scale dell'immobile.

| NUMERO CAMERE DA LETTO | MISURA MINIMA | | MISURA MASSIMA | |
|------------------------|---------------|--------------------|----------------|--------------------|
| 3 | 1190 sqft | 111 m ² | 1630 sqft | 152 m ² |
| 4 | 1476 sqft | 137 m ² | 1950 sqft | 181 m ² |
| 5 | 1476 sqft | 137 m ² | 2300 sqft | 214 m ² |

b

L

- b. La camera da letto principale e quella secondaria devono essere di almeno 14 m² calpestabili (netti) e di almeno 9 m² calpestabili (netti) per tutte le altre camere da letto. Le cucine o sale da pranzo devono essere grandi a sufficienza da alloggiare un tavolo e 6 sedie e saranno munite di: cappa per il fornello con scarico esterno, armadietti a terra e pensili che prevedano lo spazio per i seguenti elettrodomestici americani forniti dal Governo;

| ARTICOLO | ALTEZZA | LARGH. | PROFONDITA' | ALIMENTAZ. | NOTE |
|------------------|---------|--------|-------------|------------|---------------|
| CUCINA A GAS | 85 CM | 80 CM | 85 CM | 220V | Non incassati |
| FRIGORIFERO | 171 CM | 80 CM | 76 CM | 220V | Non incassati |
| LAVASTOVIGLIE | 85 CM | 60 CM | 60 CM | 220V | Non incassati |
| LAVATRICE USA | 110CM | 69CM | 70CM | 220V | Non incassati |
| ASCIUGATRICE USA | 110CM | 74CM | 70CM | 220V | Non incassati |

- c. Il soggiorno sarà grande a sufficienza da poter alloggiare i relativi mobili quali divani, poltrone, mobile porta TV, tavolo da tè e tavolini. La dimensione minima accettabile dipenderà dalla configurazione d'ingressi, finestre e aperture, che possono ostacolare la disposizione dei mobili.
- d. Anche la soluzione soggiorno e sala pranzo combinate può risultare adeguata purchè, un tavolo con 4/6 posti a sedere, a seconda del numero di camere, possa essere comodamente disposto senza sacrificare lo spazio della zona soggiorno. La dimensione minima accettabile dipenderà dalla configurazione di ingressi, finestre e aperture, che possono ostacolare la disposizione dei mobili.

6. Dettagli Esterni

- a. Sarà installato un rubinetto per l'acqua per ogni giardino privato e per ogni garage, lo stesso sarà fatto nell'area comune per edifici con più appartamenti.
- b. I cortili/giardini saranno recintati e le aree verdi realizzate (landscaped) complete di manto erboso.
- c. In edifici con più appartamenti, il proprietario sarà responsabile per il falcio dell'erba e pulizia delle aree comuni.
- d. I cancelli pedonali saranno provvisti di sistema automatico di chiusura.
- e. L'apertura dei cancelli carrai sarà motorizzato con controllo a distanza e per ogni abitazione residenziale saranno forniti tre telecomandi.
- f. Dove il cancello pedonale non fosse visibile dalle finestre sul fronte casa, sarà installato un videocitofono con pulsante di apertura, che permetta di visualizzare i visitatori prima di aprire il cancello.
- g. Su ogni lato dell'edificio sarà installata l'illuminazione esterna, provvista di sensori a movimento per l'accensione di sicurezza.
- h. Ogni abitazione avrà una cassetta postale munita di serratura individuale.
- i. Qualora una parte qualsiasi della proprietà fosse sotto il livello del suolo, sarà installata una pompa di sollevamento di potenza adeguata munita di batteria tampone con caricabatteria automatico.
- j. Sarà installata un'antenna TV terrestre e una parabola satellitare su EURO BIRD 9° est completa d'impianto di distribuzione con prese in cucina, in soggiorno, in ciascuna camera da letto e nella taverna/mansarda abitabile, se presente.
- k. Tutti i contatori saranno installati e attivati a nome del proprietario per poter controllare la funzionalità dei sistemi. Il Governo degli Stati Uniti subentrerà al contratto di utenza quando il contratto di affitto delle unità sarà effettivo.

- l. L'acqua dovrà essere potabile e fornita tramite una affermata ditta di servizi. L'acqua di pozzo è accettabile solo per uso giardino per i sistemi di irrigazione, canne dell'acqua, ecc.

7. Dettagli Interni

- a. Le porte d'ingresso delle abitazioni saranno del tipo blindato, dotate di serratura di sicurezza e spioncino.
- b. Ogni finestra e porta finestra sarà provvista di zanzariera.
- c. Ogni imposta o avvolgibile esterno sarà dotato di serratura/fermo di sicurezza.
- d. Finestre in vetro temperato senza imposte esterne o tapparelle saranno fornite di tende veneziane o tende verticali installate internamente.
- e. Tutte le finestre saranno dotate di porta tende, eccetto quelle già provviste di tende veneziane o tende verticali.
- f. Saranno installati o forniti i tipici accessori da bagno, quali: portasapone, porta carta igienica, porta asciugamani, armadietto munito di specchio completo di lampada sopra al lavandino, e box doccia. N.B.: in almeno uno dei bagni deve esserci la vasca munita di tenda e soffione doccia.
- g. Sarà installato il corrimano su almeno un lato del vano scala o su entrambi, se richiesto dal regolamento del luogo.
- h. Ingressi e vani scala saranno sufficientemente ampi affinché i mobili possano essere consegnati; si dovrebbero evitare le scale a chiocciola comunicanti con stanze da letto o spazi utili degli attici, a causa di problemi riguardanti la consegna dei mobili.
- i. L'impianto elettrico avrà una potenza di 6.6 KW con la circuiteria frazionata in modo tale da permettere un pieno uso dei 6.6 KW.
- j. Ovunque saranno installati lampadari e applique con uso di lampadine a basso consumo.
- k. Nella stanza da cucina saranno predisposte delle prese elettriche, in numero sufficiente per alimentare lavastoviglie, cucina, frigorifero, forno microonde e altri tipici elettrodomestici da cucina.
- l. Saranno predisposti i collegamenti per una lavatrice di tipo Americano, con presa elettrica da 16 amp., con allacci acqua calda e acqua fredda e tubo di scarico a 75 cm dal pavimento.
- m. Saranno predisposti i collegamenti per un'asciugatrice di tipo Americano, con presa elettrica da 16 amp., e un foro di 12 cm di diametro per il tubo di sfiato.
- n. Saranno predisposte prese telefoniche con relativi collegamenti/distribuzioni interni almeno in soggiorno, in ciascuna stanza da letto e taverna/mansarda abitabile, se presente. Il proprietario dovrà coordinare con un fornitore di servizio telefonico fisso (via cavo) per assicurarsi che il servizio telefonico e di ADSL siano disponibili in zona quando il contratto d'affitto sarà effettivo.
- o. Saranno installati rilevatori di fumo con connessione all'impianto elettrico.
- p. Saranno installati rilevatori di gas in postazioni tali da assicurare la massima sicurezza.
- q. Saranno installati rilevatori di monossido di carbonio appropriati al sistema di riscaldamento ambiente/acqua calda e agli apparecchi di cottura usati nell'abitazione.
- r. Le abitazioni saranno consegnate imbiancate, pulite e pronte per essere abitate.

8. Riscaldamento e Condizionatori d'Aria:

- a. Le abitazioni saranno dotate di un efficiente sistema di riscaldamento capace di riscaldare adeguatamente i locali e scaldare acqua, in grado di fornire una provvista di acqua calda sufficiente ai bisogni del numero di occupanti previsti per l'abitazione stessa. Ad esempio, un tre camere è per 4 o 5 occupanti, 4 camere per 5 a 7 occupanti e un 5 camere per 6 a 8 occupanti. Il riscaldamento a pavimento è accettato purché nelle stanze da bagno siano installati radiatori/scaldavivande.
- b. Il sistema di condizionamento d'aria può essere di tipo centralizzato o di tipo split e dovrà essere in grado di mantenere una temperatura confortevole in tutta l'abitazione.
- c. I termostati dovranno essere installati in numero sufficiente e sistemati strategicamente per permettere una temperatura bilanciata in tutta l'abitazione.

9. Disposizioni Aggiuntive:

- a. Il proprietario fornirà, per ogni abitazione, cinque chiavi per ogni porta e cancello esterno, una chiave per ogni porta interna e due chiavi per ogni armadietto dei contatori. Tre radiocomandi per ogni cancello motorizzato o apertura automatica di garage. Ove entrambi siano automatici, saranno utilizzati telecomandi a due frequenze. Per gli accessi nelle aree comuni, è preferibile usare serrature uguali per evitare un gran numero di chiavi diverse.
- b. Il proprietario fornirà il certificato di agibilità.
- c. Il proprietario fornirà i certificati di conformità per l'impianto elettrico e quello termoidraulico.
- d. Il proprietario fornirà copia di Polizza di assicurazione contro rischi d'incendio e danni per acqua casati da allagamenti (inondazione, esondazione, alluvione) e rotture infrastrutturali (tubi rotti).
- e. Al termine del Contratto di Locazione, il Governo non sarà tenuto a re-imbiancare i locali.
- f. Il proprietario sarà responsabile della pulizia delle aree comuni, del taglio dell'erba nelle aree verdi condominiali e pulizia scale in edifici con più appartamenti.
- g. Alla consegna delle abitazioni, il proprietario fornirà istruzioni circa la raccolta differenziata insieme ad ogni eventuale contenitore o chiave necessaria ed un calendario dei giorni di raccolta.
- h. Saranno fornite istruzioni in Inglese per ciò che riguarda i sistemi di riscaldamento, aria condizionata e, qualora fosse necessario, per i termostati.
- i. Nei primi 2 anni di contratto il proprietario sarà responsabile per la manutenzione ordinaria e piccola manutenzione, e per eventuali riparazioni. Dopo i 2 anni il Governo degli Stati Uniti si farà carico della piccola manutenzione (eccezione fatta per gli articoli in garanzia, che rimarranno a carico del proprietario) mentre il proprietario continuerà ad essere responsabile per manutenzione e riparazioni ordinarie e straordinarie.
- j. Il proprietario fornirà nomi e informazioni del personale incaricato per la manutenzione, riparazioni ed emergenze.